

Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 – 34882/2008

Mahlergasse

Auflassung vom öffentl. Gut und
bescheidmäßige Rückübereignung des
Gdst. Nr. 572/20, EZ 50000, KG Wetzelsdorf,
mit einer Fläche von 105 m²

Bearbeiter: Ing. Heribert Berger
Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und
Immobilienausschuss
BerichterstatterIn:

Graz, 26.2.2015

Von der A 17 - Bau- und Anlagenbehörde wurde der A 8/4 – Abteilung für Immobilien, ein Bescheid GZ: A 17-018378/2005/0016 vom 17.09.2014 bezüglich der unentgeltlichen Rückübereignung des Gdst. Nr. 572/20, EZ 50000, KG Wetzelsdorf, mit einer Fläche von 105 m² an Herrn DI. Reinhard Schöpf (Eigentümer des Gdst. Nr. 572/6, EZ 1429, und Miteigentümer des Gdst. Nr. 572/19, EZ 2167, je KG Wetzelsdorf) zur Durchführung der Rückübereignung übermittelt. Lt. Bescheid ist die Rückübereignung auf Kosten der Stadt Graz durchzuführen. Diese Grundstückfläche von 105 m² wurde mit Widmungsbewilligungsbescheid GZ.: A17-K-19.011/1-1978 vom 05.04.1978 zur kostenlosen und lastenfreien Abtretung vorgeschrieben.

Im Flächenwidmungsplan der Stadt Graz sind das Gdst. Nr. 572/20, EZ 50000, KG Wetzelsdorf, als öffentl. Verkehrsfläche und die Gdst. Nr. 572/6, EZ 1429 und Gdst. Nr. 572/19, EZ 2167, je KG Wetzelsdorf, als WR 0,2 - 0,6 ausgewiesen.

Die A 8/4 – Abteilung für Immobilien wurde gemäß Geschäftseinteilung bescheidmäßig mit dieser Rückübereignung beauftragt.

Im Sinne des vorstehenden Motivenberichtes stellt der Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und Immobilienausschuss den

Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer, 6 und 22 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 77/2014, beschließen:

1. Die Auflassung des Gdst. Nr. 572/20, EZ 50000, KG Wetzelsdorf, mit einer Fläche von 105 m² aus dem öffentlichen Gut der Stadt Graz wird genehmigt.

2. Die unentgeltliche Rückübereignung des Gdst. Nr. 572/20, EZ 50000, KG Wetzelsdorf, an Herrn DI Reinhard Schöpf wird aufgrund des Bescheides der Bau-und Anlagenbehörde GZ: A 17-018378/2005/0016 vom 17.9.2014 genehmigt.
3. Sämtliche mit der Rückübereignung in Verbindung stehenden Kosten, Abgaben und Gebühren gehen zu alleinigen Lasten der Stadt Graz.
4. Die Errichtung des Rückübereignungsvertrages und die Herstellung der Grundbuchsordnung erfolgt durch die Präsidialabteilung – Referat für Zivilrechtsangelegenheiten.

Anlagen:

- 1 Kopie des Bescheides
- 1 Flächenwidmungsplan
- 1 Katasterplan

Der Bearbeiter: Ing. Heribert Berger eh.		Die Abteilungsvorständin: Katharina Peer (elektronisch gefertigt)
Der Finanzdirektor: Mag. Dr. Karl Kamper (elektronisch gefertigt)		Der Stadtsenatsreferent: Stadtrat Univ.Do. DI Dr. Gerhard Rüschi (elektronisch gefertigt)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit Stimmen
angenommen/abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des Personal-, Finanz-, Beteiligungs-
und Immobilienausschusses am

Die Schriftführerin:

Der/die Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht **öffentlichen Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der/die Schriftführerin:

Graz XV, Mahlergasse 12,
DI Reinhard Schöpf und Karin Schöpf

Bau- und Anlagenbehörde

Europaplatz 20/3/304, 8011 Graz
Tel.: +43 316 872-5002
Fax: +43 316 872-5009
bab@stadt.graz.at
Rechtsmittelreferat

GZ: A17-018378/2005/0016

Bitte anführen, wenn Sie auf dieses Schreiben Bezug nehmen

BearbeiterIn: Mag.Dr. Heimo Schamberger
Tel.: +43 316 872-5989
Heimo.Schamberger@stadt.graz.at
UID: ATU36998709, DVR: 0051853

Parteienverkehr
nach tel. Vereinbarung
www.graz.at

Betreff:

Antrag auf Rückübereignung; Stattgebung und
Abweisung

Graz, am 17.09.2014

BESCHEID

Spruch I

Dem Antrag des DI Reinhard Schöpf, Mahlergasse 12, 8052 Graz, auf Rückübereignung des Grundstücks Nr. 572/20, EZ 50000, KG 63128 Wetzelsdorf, vom 14.06.2005 wird stattgegeben und dieses Grundstück gem § 14 Stmk BauG rückübereignet.

Spruch II

Der Antrag der Karin Schöpf, Hauptstraße 268, 8077 Gössendorf, auf Rückübereignung des Grundstücks Nr. 572/20, EZ 50000, KG 63128 Wetzelsdorf, vom 14.06.2005 wird als unbegründet abgewiesen.

Verfahrenskosten

Vom Antragsteller DI Reinhard Schöpf sind gemäß §§ 1 des Landes- und Gemeinde-Verwaltungsabgabengesetz 1968 idF LGBl. Nr. 69/2001 iVm §§ 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1995 idF LGBl. Nr. 95/2001

für den Bewilligungsbescheid gemäß TP 1

€ 7,27

mittels beiliegenden Erlagscheins binnen zwei Wochen ab Zustellung des Bescheids zu entrichten.

Begründung

Die (ursprünglich) rechtsfreundlich von der Hohenberg Strauss Buchbauer Rechtsanwälte GmbH vertretenen Antragsteller haben mit ihrer ha. am 17.06.2005 eingelangten Eingabe vom 14.06.2005 die Aufhebung der Grundabtretung bezüglich des Grundstücks Nr. 572/20, KG 63128 Wetzelsdorf, gemäß „Bescheid des Magistrates Graz-Baurechtsamt vom 05.04.1978, A 17-K-19.011/1-1978“, sowie dessen Rückübereignung begehrt und zwar mit der Begründung, dass – unter Verweis auf einschlägige höchstgerichtliche Rechtsprechung – die Grundabtretung zwar vollzogen, jedoch der Abtretungszweck, nämlich Herstellung einer Straße (Mahlergasse), nie verwirklicht wurde, da die Mahlergasse in der Wirklichkeit einen ca. 4 m breiten Schotterweg darstellt, die gegenständliche Grundabtretung ein Einzelfall blieb und „es kein technisch und finanziell gesichertes und straßenrechtlich behandeltes Projekt gibt“.

Das vom Rückübereignungsbegehren umfasste Grundstück Nr. 572/20 ist der EZ 50000, KG 63128 Wetzelsdorf („Straßenverkehrsanlagen“), zugehörig und weist es gemäß Grundbuch eine Fläche von 105 m² auf.

Dieses öffentliche Gut grenzt an die östliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Nr. 572/19, EZ 2167, KG 63128 Wetzelsdorf, auf welchem das Wohnhaus Mahlergasse 12, 8052 Graz, errichtet ist und welches sich zum Zeitpunkt der Antragseinbringung im Eigentum beider Antragsteller befunden hat.

Nunmehr handelt es sich beim Antragsteller um den Alleineigentümer sowohl des Grundstücks Nr. 572/19 als auch des Grundstücks Nr. 572/6, EZ 1429, KG 63128 Wetzelsdorf, dessen östliche Grundstücksgrenze an das Grundstück Nr. 572/19 angrenzt.

Der in weiterer Folge alleine von der Hohenberg Strauss Buchbauer Rechtsanwälte GmbH vertretene Antragsteller hat mit seiner Antragsergänzung vom 14.12.2005 nicht nur den Vorgang der Grundabtretung sowie die verfahrensrelevanten Eigentumsverhältnisse bzw. -änderungen unter Verweis auf die beigegebenen, entsprechenden (Grundbuchs-)Beschlüsse, (zivilrechtlichen) Vereinbarungen und sonstigen Urkunden dargelegt, sondern auch sein ihm zustehendes Rückübereignungsbegehren damit begründet, dass ihm

einhergehend mit den jeweiligen (zivilrechtlichen) Eigentumsübertragungen auch der Rückübereignungsanspruch am Grundstück Nr. 572/20 mitübertragen wurde.

Der Antragsteller hat nachstehend angeführte Urkunden der Eingabe vom 14.12.2005 beigegeben: Beschluss des BG für ZRS Graz vom 05.09.1979, GZ: 14291/79, Lageplan vom 20.06.1978, GZ: 278/78, Beschluss des BG für ZRS Graz vom 05.09.1979, GZ: 14292/79, Schenkungsvertrag zwischen Franz und Maria Muik (als Geschenkgeber) sowie Erna Janschek und Karin Schöpf (als Geschenknehmerinnen) vom 14.05.1979, Schenkungsvertrag zwischen Karin Schöpf (als Geschenkgeberin) sowie dem Antragsteller (als Geschenknehmer) vom 14.05.1979, Antrag gem § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz vom 07.11.1979, GZ: A10/6-266/1-1979, Anmeldungsbogen vom 07.07.1983, GZ: A-321/79 bzw. 23 Nc 267/83, Gegenüberstellung für die Verbücherung gem §§ 15 Liegenschaftsteilungsgesetz, GZ: A-321/79, Kaufvertrag vom 15.03.2002, Beschluss des OGH vom 24.06.2004, GZ: 6 Ob 178/03 z, und Rückübereignungsantrag der Erna Janschek bezüglich des Grundstücks Nr. 572/20 vom 12.10.2005.

Der sodann ebenfalls unvertretene Antragsteller verweist in seiner ha. am 04.06.2007 eingelangten Eingabe vom 30.05.2007 auf sein (zwischenzeitig begründetes) Alleineigentum an den Grundstücken Nr. 572/19 und Nr. 572/6 und wiederholt er sein Begehren auf Rückübereignung.

Das Straßenamt führt in seiner Mitteilung vom 17.12.2007 aus, dass „derzeit die Mahlergasse von der Staudergasse in Richtung Norden bis zur Liegenschaft Mahlergasse 6 als öffentliche Verkehrsfläche, die nicht staubfrei ausgebaut ist, verläuft, sie jedoch von jedermann unter gleichen Bedingungen benützbar ist, sie derzeit nur von den jeweiligen Anrainern benutzt wird, das sie eine Sackgasse ist“ und dass „der Durchstich von der südlichen Grundgrenze der Liegenschaft Mahlergasse 6 bis zur Wetzelsdorferstraße, zumindest als Geh- und Radwegeverbindung, noch fehlt“.

Der Antragsteller sowie Rechtsanwalt Dr. Reinhard Hohenberg seitens der Hohenberg Strauss Buchbauer Rechtsanwälte GmbH bestätigen mit ihren gegenüber der erkennenden Behörde jeweils am 11.09.2014 abgegebenen Erklärungen, dass eine rechtsfreundliche Vertretung für keinen der beiden Antragsteller (mehr) besteht.

Die Abteilung für Verkehrsplanung hat in ihrem Schreiben vom 17.09.2014 ausdrücklich mitgeteilt, dass „es für das verfahrensgegenständliche Grundstück kein (übergeordnetes) Verkehrsinteresse gibt“.

Die Situation betreffend das Grundstück Nr. 572/20 stellt sich – gemäß dem aktuell gültigen 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz, dem Katasterplan, Luftbildern – wie folgt dar:

Im Flächenwidmungsplan stellt das Grundstück Nr. 572/20 ein westliches Teilstück der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen „Mahlergasse“ dar, welche Gasse als durchgehende, ca. 8,50 m breite Nord-Süd-Verbindung zwischen der im Süden befindlichen Staudgasse und der im Norden befindlichen Wetzelsdorferstraße dargestellt ist.

Tatsächlich ergibt sich jedoch aus den das öffentliche Gut ausweisenden Kataster, dass nur das Grundstück Nr. 572/20 dem öffentlichen Gut (EZ 500000) zugeordnet ist, wogegen alle übrigen Grundstücksflächen, aus welchen die „Mahlergasse“ gemäß Flächenwidmungsplan bestehen soll, Teil der dort situierten und im Privateigentum befindlichen Grundstücke sind.

Aus dem Kataster ist ebenfalls ersichtlich, dass die „Mahlergasse“ als durchgehende Nord-Süd-Verbindung gar nicht existiert. So besteht keine Verbindung von der Wetzelsdorfer Straße zum verfahrensgegenständlichen Grundstück Nr. 572/20, maW die Mahlergasse stellt eine Sackstraße dar, welche beim Grundstück Nr. 572/4 (Mahlergasse Nr. 6) endet.

Diesem Plan kann ebenso entnommen werden, dass bis dato überhaupt keine Schritte, welcher Art auch immer, zur Schaffung bzw. Herstellung der östlichen Breite der „Mahlergasse“ getroffen wurden.

Tatsächlich „grenzt“ die östliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Nr. 572/20 an den rechtskräftigen Bebauungsplan B 15.04.0, welcher die Grundstücke innerhalb des Bereichs Staudgasse-Wetzelsdorferstraße-Brauhausstraße umfasst, und ist darin keine einzige Teilfläche des Bebauungsgrundes als ein östliches Teilstück der „Mahlergasse“ dargestellt.

Auch im Bebauungsplan ist die „Mahlergasse“ nicht als eine durchgehende öffentliche Verkehrsfläche von der Staudgasse bis zur Wetzelsdorfer Straße dargestellt, sondern als

eine im Privateigentum befindliche Sackstraße. Die Zufahrt zu den Bebauungsplangrundstücken erfolgt über die Brauhausstraße.

Auch im mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.06.2012 beschlossenen, jedoch noch im aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahren befindlichen 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz ist die „Mahlergasse“ nicht als eine durchgehende öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Aktuelle Luftbilder belegen, dass die „Mahlergasse“ eine Sackstraße darstellt, welche beim Grundstück Nr. 572/4 (Mahlergasse Nr. 6) endet und lässt sich diesen ebenfalls entnehmen, dass die (bestehende) „Mahlergasse“ weder asphaltiert ist noch einen Gehsteig aufweist, sondern lediglich einen Schotterweg darstellt.

Die verfahrensrelevante Abtretung und die verfahrensrelevanten Eigentumsverhältnisse stellen sich – aus den seitens der Antragsteller übermittelten, zuvor dargestellten Urkunden, dem seitens der erkennenden Behörde beige-schafften Akt zu GZ: A 10/3-K II 15464-1977 (bzw. GZ: A17-K-19.011/1978) sowie dem (öffentlichen) Grundbuch wie folgt dar:

Mit Widmungsbewilligungsbescheid vom 05.04.1978, GZ: A17-K-19.011/1-1978, wurde Franz und Maria Muik die Widmung des Grundstücks Nr. 572/6, EZ 1429, KG 63128 Wetzelsdorf (damalige Gesamtfläche: 1497 m²) gemäß §§ 2 und 3 Stmk BauO idF LGBl. Nr. 55/1977 als 2 Bauplätze (655 m² und 727 m² bzw. zwei gesonderte Grundstücke) genehmigt und zwar (ua) unter der Auflage („Grundabtretung“), dass die Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 572/6 die vor der Straßenfluchtlinie liegende Teilfläche des Grundstücks Nr. 572/6 im Ausmaß von ca. 115 m² sofort unentgeltliche und lastenfrei an die Landeshauptstadt Graz in das öffentliche Gut abzutreten haben und zwar für die Errichtung der Mahlergasse mit einer Gesamtbreite von 8,50 m (Fahrbahn: 5,50 m, beidseitige Gehsteige: je 1,50 m).

Aus diesem Akt ergibt sich, dass bereits ein nicht asphaltierter, ca. 4 m breiter und über die südlich des Grundstücks Nr. 572/6 gelegenen Grundstücke verlaufender Privatweg (Servitutsweg) errichtet ist.

Der Widmungsbewilligungsbescheid vom 05.04.1978 erwuchs mit 26.04.1978 in Rechtskraft und waren zu diesem Zeitpunkt Franz Muik und Maria Muik Eigentümer des Grundstücks Nr. 572/6.

Mit Lageplan vom 20.06.1978 erfolgte die Teilung des im Eigentum von Franz Muik und Maria Muik befindlichen Grundstücks Nr. 572/6 in die Grundstücke Nr. 572/6 (665 m²), Nr. 572/19 (727 m²) und Nr. 572/20 (105 m²).

Aus dem zwischen Franz und Maria Muik (als Geschenkgeber) sowie Erna Janschek und der Antragstellerin (als Geschenknehmerinnen) abgeschlossenen Schenkungsvertrag vom 14.05.1979, in welchem auf die Grundstücksteilung gemäß Lageplan vom 20.06.1978 Bezug genommen wird – ergibt sich, dass die Geschenkgeber das Grundstück Nr. 572/20 den Geschenknehmern ins gemeinsame Eigentum sowie das Grundstück Nr. 572/19 der Antragstellerin und das Grundstück Nr. 572/6 Erna Janschek jeweils ins Alleineigentum übertragen haben.

Aus dem zwischen der Antragstellerin (als Geschenkgeberin) sowie dem Antragsteller (als Geschenknehmer) abgeschlossenen Schenkungsvertrag vom 14.05.1979 ergibt sich, dass die Antragstellerin den Hälfteanteil am Grundstück Nr. 572/19 und den Hälfteanteil des in ihrem Hälfteeigentum stehenden Grundstücks Nr. 572/20 dem Antragsteller übertragen hat.

Aus dem (Grundbuchs-)Beschluss des BG für ZRS Graz vom 05.09.1979, GZ: 14291/79, welcher auf den Lageplan vom 20.06.1978 verweist, ergibt sich nicht nur die Bewilligung der Grundbucheintragung bezüglich der Teilung des Grundstücks Nr. 572/6 in die Grundstücke Nr. 572/6, Nr. 572/19 und Nr. 572/20, sondern auch, dass für das Grundstück Nr. 572/19 die EZ 2167 in der KG Wetzelsdorf eröffnet und in dieser das jeweilige (Hälfte-)Eigentum für die Antragstellerin und für den Antragsteller einverleibt wurde.

Aus dem (Grundbuchs-)Beschluss des BG für ZRS Graz vom 05.09.1979, GZ: 14292/79, ergibt sich, dass für das Grundstück Nr. 572/20 die EZ 2168 in der KG Wetzelsdorf eröffnet und in dieser das jeweilige Eigentum für die Antragstellerin (1/4-Eigentum), den Antragsteller (1/4-Eigentum) und Erna Janschek (Hälfteeigentum) einverleibt wurde.

Aus dem Antrag gem § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz vom 07.11.1979, dem Anmeldungsbogen vom 07.07.1983, und der Gegenüberstellung für die Verbücherung gem §§ 15 Liegenschaftsteilungsgesetz ergibt sich, dass im Jahr 1983 das Grundstück Nr. 572/20 (105 m²) in das öffentliche Gut (EZ 50000) einbezogen wurde.

Aus dem zwischen Erna Janschek (als Verkäuferin) und dem Antragsteller (als Käufer) abgeschlossenen Kaufvertrag vom 15.03.2002 ergibt sich, dass dieser das (vormals im Eigentum) der Erna Janschek befindliche Grundstück Nr. 572/6 erworben hat.

Aus dem im Verfahren zwischen der Antragstellerin und dem Antragsteller wegen Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse ergangenen Beschluss des OGH vom 24.06.2004 ergibt sich, dass das Hälfteeigentum der Antragstellerin am Grundstück Nr. 572/19 ins Eigentum des Antragstellers übertragen und dieser somit zu dessen Alleineigentümer wurde.

Wesentlich ist, dass sich in keinen der voran genannten Vereinbarungen oder sonstigen Urkunden eine Vertragsbestimmung findet, mit welcher ein Vorbehalt des Rückübereignungsanspruches hinsichtlich der enteigneten Fläche vereinbart worden wäre.

Inhaltlich ist über den Antrag auf Rückübereignung wie folgt zu entscheiden:

Nach dem zum Zeitpunkt des Bewilligungsbescheides vom 05.04.1978 geltenden § 3 Abs 2 Stmk BauO idF LGBL. Nr. 55/1977 (kurz: Stmk BO) war (ua) die Grundabtretung für Verkehrsflächen gem § 6 Stmk BO festzusetzen und konnten nach § 3 Abs 3 Stmk BO in der Widmungsbewilligung auch bestimmte Auflagen erteilt werden.

Diese Rechtslage der Stmk BO gemäß LGBL. Nr. 55/1977 war (auch) zum Zeitpunkt der Einbeziehung des Grundstücks Nr. 572/20 ins öffentliche Gut im Jahr 1983 unverändert in Geltung.

§ 6 Stmk BO lautete:

„§ 6

Grundabtretung für Verkehrsflächen

Anlässlich einer Widmung hat der Grundeigentümer einmalig die Grundfläche, die zur Herstellung von Verkehrsflächen auf dem zu widmenden Grund erforderlich ist, bis zu einer Breite von 16 m, höchstens aber 20 % der zu widmenden Grundfläche unentgeltlich und lastenfrei an die Gemeinde in das öffentliche Gut abzutreten. Die Gemeinde hat die

abzutretende Grundfläche innerhalb von fünf Jahren in das öffentliche Gut zu übernehmen, sofern die Bedingungen und Auflagen gemäß § 3 Abs 2 und 3 erfüllt sind.“

Die nunmehr maßgebliche Bestimmung des § 14 Stmk BauG lautet wie folgt:

„§ 14

Grundabtretung für Verkehrsflächen

(1) Anlässlich der Erteilung der Baubewilligung oder der Genehmigung der Baufreistellung zur Errichtung von Gebäuden auf unbebauten Grundstücken kann die Gemeinde den Grundeigentümer verpflichten, die zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Grundstücksteile bis zu einer Breite von 6,0 m, höchstens aber 10 % der Grundstücksfläche, unentgeltlich und lastenfrem an die Gemeinde in das öffentliche Gut abzutreten.

(2) Die für die Abtretung und Übernahme in das öffentliche Gut entstehenden Kosten (z.B. für den Teilungsplan, für die Vermessung u.dgl.) sind von der Gemeinde zu tragen.

(3) Die Gemeinde hat den abzutretenden Grund innerhalb von fünf Jahren ab Rechtskraft des Verpflichtungsbescheides in das öffentliche Gut zu übernehmen, andernfalls die Abtretungsverpflichtung außer Kraft tritt.“

Die aufgrund des Widmungsbewilligungsbescheides vom 05.04.1978 zu Lasten Franz Muik und Maria Muik – als Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 572/6 mit einer damaligen Fläche von 1497 m² – schlussendlich im Umfang von 105 m² erfolgte entschädigungslose Grundabtretungsverpflichtung ist als Enteignung zu qualifizieren und ist die Zuständigkeit der Baubehörden über die begehrte Rücküberweisung gegeben (vgl. VwGH vom 09.04.1992, 92/06/0024).

Diese Enteignung sollte den Zweck erfüllen, dass die enteignete Grundstücksfläche – das neu geschaffene Grundstück Nr. 572/20 – der Errichtung einer Straße („Mahlergasse“) mit einer Breite von 8,50 m (Fahrbahn: 5,50 m, beidseitige Gehsteige: je 1,50 m) zugeführt wird.

Tatsächlich ist dieser Zweck nie verwirklicht worden.

Eine 8,50 m breite Mahlergasse mit beidseitigen Gehsteigen existiert nicht. Im verfahrensgegenständlichen Bereich befindet sich lediglich der bereits seit Jahrzehnten vorhandene Schotterweg mit einer Breite von ca. 4,00 m.

Nun enthält weder die zum Zeitpunkt der Enteignung maßgebliche Bestimmung des § 6 Stmk BO, welche lediglich eine unentgeltliche und lastenfrem Abtretung einer Grundfläche

in das öffentliche Gut vorsieht, nähere Bestimmungen hinsichtlich einer Rückabtretung, noch die im gegenständlichen Fall maßgebliche Bestimmung des § 14 Stmk BauG.

Der VfGH hat jedoch bereits in seinem Erkenntnis VfSlg. 959/1928 im Zusammenhang mit der Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung von Grund für Straßenzwecke bei Abteilung eines Grundes auf Bauplätzen nach baurechtlichen Bestimmungen, welche Verpflichtung eine Enteignungsmaßnahme darstellt (vgl. VfSlg. 366/1959) ausgesprochen, dass „der zur Führung oder Verbreiterung von Straßen an die Gemeinde abgetretene Grund von der Gemeinde zurückzustellen ist, wenn die Gemeinde den Grund nicht für Straßenzwecke zu verwenden beabsichtigt, weil der Zweck und damit der Rechtsgrund weggefallen ist, an den das Gesetz die Abtretungsverpflichtung knüpfte; diese Rechtsfolge ergäbe sich schon aus der Interpretation der eine nur zweckgebundene Abtretungsverpflichtung enthaltenden Regelung in der Bauordnung und werde unterstützt durch die analoge Anwendung des § 1435 ABGB“.

Gemessen an den vom rechtstaatlichen Prinzip umfassten Grundsatz der Gesetzesgebundenheit der Vollziehung sowohl im Bereich der Verwaltung wie auch im Bereich der Gerichtsbarkeit, ist aus der gesetzlichen Verpflichtung zur Grundabtretung schon in ihrer Wurzel die Beschränkung innewohnend, dass sie nur zur Verwirklichung des im Gesetz genannten öffentlichen Zweckes besteht und dass daher bei Nichtverwirklichung dieses Zweckes die gegenläufige Verpflichtung des aus der Abtretung Berechtigten zur Zurückstellung folgt. Dem Rechtsinstitut der Enteignung ist die Rückgängigmachung bei Nichtverwirklichung des als Enteignungsgrund normierten öffentlichen Zweckes immanent (vgl. VfGH vom 03.12.1980, B 206/75).

Jeder bescheidmäßig verfügten Enteignung haftet daher in der Wurzel der Vorbehalt an, dass sie erst endgültig wirksam ist, wenn der vom Gesetz als Enteignungsgrund normierte öffentliche Zweck verwirklicht ist, dass sie aber rückgängig zu machen ist, wenn dieser Zweck nicht verwirklicht wird (vgl. das bereits zitierte Erkenntnis des VfGH vom 03.12.1980, B 206/75).

Im gegenständlichen Fall ist der Enteignungsgrund „Errichtung der Mahlergasse“ mit einer Breite von 8,50 m und zwar mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und beidseitigen

Gehsteigen von jeweils 1,50 m Breite für das Grundstück Nr. 572/20 nie verwirklicht worden.

Hinsichtlich dieser Grundstücksfläche gilt, dass – bei fehlender besonderer Regelung – die Verfügung der Enteignung in der Weise rückgängig gemacht werden muss, dass der Enteignungsbescheid aufgehoben wird (vgl. VfSlg. 13744/1994, 14042/1995, 14686/1996, welcher Rechtsprechung sich der VwGH angeschlossen hat: vgl. VwGH vom 18.02.1997, 96/05/0088). Für die Bescheidaufhebung ist jene Behörde zuständig, der im Zeitpunkt der Aufhebung die Zuständigkeit für die Erlassung des Enteignungsbescheides zukäme (vgl. VfSlg 7271/1974).

Die Rechtskraft des Enteignungsbescheides steht einer solchen Aufhebung deshalb nicht im Wege, weil der Vorbehalt der Rückgängigmachung von der Rechtskraft umfasst ist. Eine solche Aufhebung kann nur rückwirkend erfolgen, weil sie auf den dem Enteignungsbescheid in der Wurzel anhaftenden Vorbehalt zurückgeht, dass die Enteignung erst mit der Verwirklichung des vom Gesetz als Enteignungsgrund normierten öffentlichen Zweckes endgültig wirksam ist (vgl. das bereits zitierte Erkenntnis des VfGH vom 03.12.1980, B 206/75).

Da der Enteignungszweck für das Grundstück Nr. 572/20 nicht eingetreten ist und für den Rückübereignungsanspruch maßgebend – aber auch ausreichend – ist, dass der Enteignungsgegenstand, oder auch nur ein Teil desselben, tatsächlich nicht für den Enteignungszweck verwendet wurde (vgl. VwGH vom 11.10.1990, 90/06/0058) und, ginge man von einer Absicht aus, dass diese Fläche zu einem späteren Zeitpunkt dem ursprünglichen Enteignungszweck zugeführt werden soll, eine Enteignung „auf Vorrat“ unzulässig ist (vgl. VfGH vom 03.12.1980, B 206/75), hat im gegenständlichen Fall eine Rückübereignung zu erfolgen.

Aufgrund der Unzulässigkeit einer Enteignung „auf Vorrat“ kann die Ausführung des Straßenamtes vom 17.12.2007, wonach „der Durchstich von der südlichen Grundgrenze der Liegenschaft Mahlergasse 6 bis zur Wetzelsdorfer Straße, zumindest als Geh- und Radwegeverbindung, noch fehlt“, kein Hinderungsgrund für die begehrte Rückübereignung sein.

Die ins Treffen geführte Geh- und Radwegeverbindung scheidet auch aus dem Grund als Hinderungsgrund für die Rückübereignung aus, da der Zweck der Enteignung gemäß Widmungsbewilligungsbescheid vom 05.04.1978 nicht die Errichtung eines Geh- und Radweges, sondern einer Fahrbahn mit beidseitigen Gehsteigen ist und grundsätzlich Ausgangspunkt für die Beurteilung der Zweckerreichung der individuelle Enteignungsakt ist (vgl. VfGH vom 04.10.1986, B 313/85).

Im Übrigen ist auf die Mitteilung der Abteilung für Verkehrsplanung vom 17.09.2014 zu verweisen, wonach für das verfahrensgegenständliche Grundstück kein Verkehrsinteresse besteht.

Der begehrten Rückübereignung kommt somit Berechtigung zu.

Es gilt abzuklären, wem dieser Rückübereignungsanspruch zusteht.

Grundsätzlich steht ein subjektives öffentliches Recht auf rückwirkende Aufhebung des Enteignungsbescheides im Falle einer zweckverfehlenden Enteignung nur demjenigen zu, in dessen Eigentum durch den seinerzeitigen Enteignungsbescheid eingegriffen wurde (vgl. VfGH vom 26.02. 1998, B 887/97), oder seinem Gesamtrechtsnachfolger (vgl. VwGH vom 31.03.2009, 2006/06/0074).

Im gegenständlichen Fall hat der die Enteignung verfügende Widmungsbewilligungsbescheid ins Eigentum von Franz Muik und Maria Muik eingegriffen, da diese zu diesem Zeitpunkt Eigentümer des (damals 1497 m²) großen Grundstücks Nr. 572/6 waren, von welchem in weiterer Folge die Grundstücksfläche von (schlussendlich) 105 m² abgetrennt und als neu geschaffenes Grundstück Nr. 572/20 der EZ 50000 (öffentliches Gut) zugeschrieben wurde.

Verfahrenswesentlich ist, dass der Antragsteller (nunmehr) Alleineigentümer sowohl des Grundstücks Nr. 572/19 mit einer Fläche von 727 m² als auch des Grundstücks Nr. 572/6 mit einer Fläche von 665 m² ist, welche vom (vormaligen) Grundstück Nr. 572/6 abgetrennt wurden.

Im Hinblick darauf, dass es sich beim Antragsteller nicht um den Gesamtrechtsnachfolger der seinerzeit vom Widmungsbewilligungsbescheid belasteten Eigentümer (Franz und Maria Muik) handelt, ist auf das zur Rechtslage nach der Stmk BauO idF LGBl. Nr. 55/1977

bzw. Stmk BauG idF LGBl. Nr. 59 ergangene Erk des VwGH vom 31.03.2009, 2006/06/0074, zu verweisen, welches zur Frage, ob auch einem Einzelrechtsnachfolger ein Rückübereignungsanspruch zustehen kann, ergangen ist.

Darin hat der VwGH folgendes ausgesprochen:

„Es trifft nicht zu, dass ein Rückübereignungsanspruch, wie er hier in Frage steht, nur (ausschließlich) dem seinerzeit von der Grundabtretung betroffenen Eigentümer oder seinem Gesamtrechtsnachfolger zustehe. Aus der Rechtsordnung ist nicht ersichtlich, dass ein Rückübereignungsanspruch höchstpersönlich wäre oder aber nicht verkehrsfähig in dem Sinne wäre, dass er nicht auf einen Einzelrechtsnachfolger übergehen könnte. Das bedeutet allerdings nicht, dass der Rückübereignungsanspruch gleichsam zwingend mit dem Eigentum am Restgrundstück (an dem Grundstück für das die Widmungsbewilligung erteilt wurde, nach erfolgter Grundabtretung) verbunden wäre und allein deshalb ebenfalls gleichsam zwingend auf den Erwerber dieses „Restgrundstücks“ überginge, kommt es vielmehr darauf an, ob es hinsichtlich dieses Anspruches zu einer Rechtsnachfolge gekommen ist. Diesbezüglich könnte im Beschwerdefall sinngemäß das gelten, was im hg. Erkenntnis vom 24.06.1993, 92/06/0144, zu einem Rückübereignungsanspruch ... ausgeführt wurde.“

In diesem Erkenntnis hat der VwGH folgendes dargelegt:

„Als Vertragszweck eines Kaufvertrages über ein Grundstück muss in der Regel angenommen werden, Eigentum an der gesamten Grundfläche zu übertragen. Wurde davon vorher ein verhältnismäßig schmaler Streifen für Straßenzwecke enteignet, der für sich allein keinen nennenswerten wirtschaftlichen Wert hat, so muss im Zweifel angenommen werden, dass nach dem Parteiwillen der Erwerber des Grundstücks auch allfällige Rückübereignungsansprüche an dem angrenzenden Streifen erwerben sollte; anders wäre es, wenn es sich um eine Grundfläche handelte, die nach der Verkehrsauffassung einen eigenständigen wirtschaftlichen Wert hat.

Hat ein solcher Streifen aber nach der Verkehrsauffassung ohnehin keinen besonderen selbständigen Wert, sondern ist er in Wahrheit nur für den Eigentümer des Grundstücks, von dem der Streifen seinerzeit abgetrennt wurde, von Bedeutung, so folgt der

Rückübereignungsanspruch gleich einem Zubehör (im Sinne eines selbständigen Bestandteils) im Sinne des § 294 ABGB im Zweifel dem rechtlichen Schicksal der Hauptsache. Es würde in solchen Fällen geradezu Treu und Glauben widersprechen, den Streifen ohne ausdrücklichen Vorbehalt des Verkäufers als nicht vom Kaufvertrag mitumfasst anzusehen.

Haben die Parteien nämlich erkannt und bedacht, dass die Voraussetzungen für die Rückübereignung bereits vorlagen, dann wäre es naheliegend gewesen, einen entsprechenden Vorbehalt hinsichtlich des Rückübereignungsanspruches zu machen, wenn dieser tatsächlich nicht hätte mitübereignet werden sollen. Haben die Parteien aber, was wohl anzunehmen ist, die Möglichkeit der Rückübereignung gar nicht bedacht, dann bedarf es einer ergänzenden Auslegung, wofür der hypothetische Parteiwille, die Übung des redlichen Verkehrs, Treu und Glauben und hilfsweise auch die Verkehrsauffassung in Betracht kommt.

Damit kommt man auch auf diese Weise nach den zuvor angestellten Überlegungen zum Ergebnis, dass im Zweifel bei einem schmalen, zwischen Straße und veräußertem Grundstück liegenden Streifen, der an sich nur für den Eigentümer des angrenzenden Grundstücks einen wirklichen wirtschaftlichen Wert hat, der entsprechende Rückübereignungsanspruch mit dem Eigentum am Grundstück mitübertragen wurde.“

Ergänzend verweist der VwGH in seinem Erkenntnis vom 24.06.1993 noch darauf, dass es einer ausdrücklichen Vereinbarung zur Übertragung des Rückübereignungsanspruches nicht bedarf, zumal dies der Bestimmung des § 863 ABGB, wonach auch konkludente Willenserklärungen – mangels gegenteiliger Formvorschriften – rechtsverbindlich sind, widerspricht und dass auch ein allenfalls nicht gegenüber dem Vertragspartner geäußelter Wille, den Rückübereignungsanspruch vorzubehalten, rechtlich unbeachtlich ist.

Diese höchstgerichtlichen Ausführungen haben im gegenständlichen Fall sinngemäß zur Anwendung zu gelangen.

Vom (vormaligen) Grundstück Nr. 572/6 mit einer damaligen Fläche von 1497 m² wurde eine Grundstücksteilfläche von (schlussendlich) 105 m² ins öffentliche Gut überführt. Hierbei handelt es sich um ein schmales Grundstück, welches an sich nur für den

Eigentümer des angrenzenden Grundstücks – somit für den Antragsteller – einen wirklichen wirtschaftlichen Wert hat.

Da auch ein Vorbehalt des Rückübereignungsanspruches in keinen der voran genannten Vereinbarungen geregelt wurde, wurde der Rückübereignungsanspruch des Antragstellers mit dem Eigentum an den Grundstücken Nr. 572/19 und Nr. 572/6 mitübertragen.

Aus diesem Grund ist in Spruchpunkt I dem Rückübereignungsantrag des Antragstellers stattzugeben.

Demgegenüber kommt der Antragstellerin aus den zuvor dargelegten Gründen – sie hat weder (Mit-)Eigentum am Grundstück Nr. 572/19, noch solches am Grundstück Nr. 572/6 – kein Rückübereignungsanspruch zu, weshalb sich ihr Rückübereignungsbegehren als nicht erfolgversprechend erweist und dieses somit im Spruchpunkt II abgewiesen wird.

Bezüglich der vorgeschriebenen Verfahrenskosten ist Folgendes zu sagen:

Nach § 1 des Landes- und Gemeinde-Verwaltungsabgabengesetz 1968 idF LGBl. Nr. 69/2001 hat eine Partei für die Verleihung einer Berechtigung und sonstige auch in ihrem Privatinteresse liegende Amtshandlungen (ua) einer Gemeinde Gemeindeverwaltungsabgaben in den Angelegenheiten der Gemeindeverwaltung zu entrichten und ist gemäß § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1995 idF LGBl. Nr. 95/2001 für das Ausmaß der von der Partei in den Angelegenheiten der Gemeindeverwaltung zu entrichtenden Verwaltungsabgabe die dieser Verordnung angeschlossene Anlage maßgebend. Die in Stattgebung des Antrages ausgesprochene Rückübereignung unterfällt dem Verwaltungsabgabentatbestand der Tarifpost A 1 (Anlage) der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1995, welche eine Höhe von € 7,27 vorsieht.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Hinweis:

Der Antragsteller wird ersucht, die für den bei der Erstbehörde eingelangten Antrag auf Rückübereignung zu entrichtende feste Gebühr in der Höhe von gesamt € 14,30 mittels

beiliegenden Erlagscheins binnen zwei Wochen ab Zustellung dieses Bescheids an die Behörde zu entrichten. Entrichten Sie ihre festen Gebühren nicht fristgerecht, müsste das finanzbehördliche Einbringungsverfahren eingeleitet werden, welches mit einer Gebührenerhöhung verbunden ist.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid **Beschwerde an das Verwaltungsgericht** zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei der Bau- und Anlagenbehörde, Europaplatz 20, 8011 Graz, einzubringen.

Die Beschwerde hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die belangte Behörde zu bezeichnen und die Gründe anzugeben, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt. Weiters hat sie ein Begehren zu enthalten und die Angaben, die erforderlich sind, um die Rechtzeitigkeit der Einbringung zu beurteilen.

Die Beschwerde hat - soweit in diesem Bescheid nicht ausdrücklich ausgeschlossen – **aufschiebende Wirkung**, das heißt, der Bescheid kann bis zur abschließenden Entscheidung nicht vollstreckt werden.

Für die Beschwerde ist eine Gebühr von € 14,30, für Beilagen zum Antrag je € 3,90 pro Bogen, maximal aber € 21,80 pro Beilage zu entrichten. Die Gebührenschuld entsteht in dem Zeitpunkt, in dem die abschließende Erledigung über die Beschwerde zugestellt wird.

Hinweis:

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Ergeht an:

1. DI Reinhard Schöpf, Mahlergasse 12, 8052 Graz, mit Erlagschein, per RSb;
2. Karin Schöpf, Hauptstraße 268, 8077 Gössendorf, per RSb;
3. das Stadtvermessungsamt mit der Aufforderung einen grundbuchsfähigen Teilungsplan zu erstellen und die Grundbuchsordnung gemäß § 15 LiegenschaftsteilungsG herzustellen, per E-Mail;

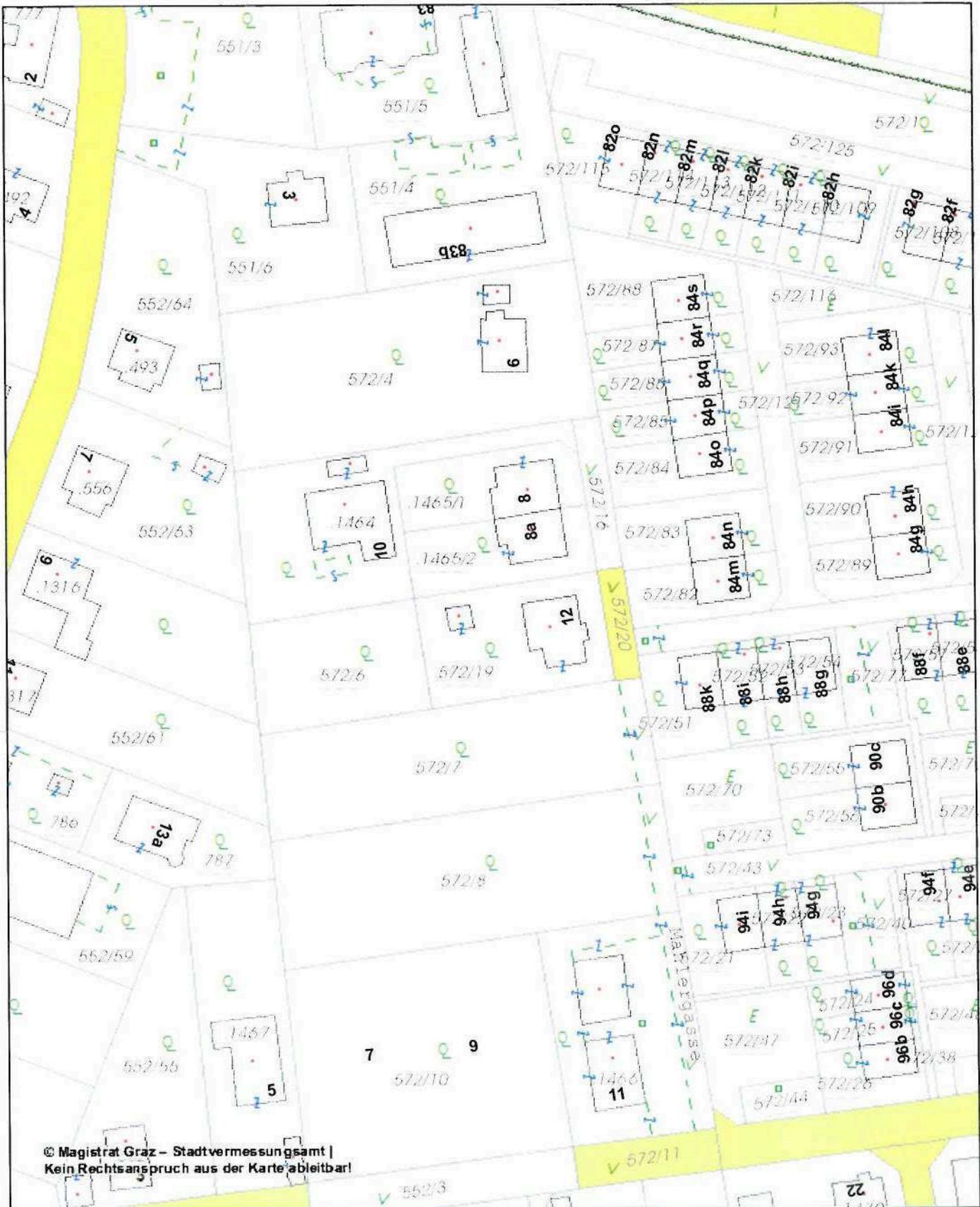
4. die Stadt Graz, vertreten durch den Bürgermeister, dieser wiederum vertreten durch den Vorstand der MA 8/4 – Liegenschaftsverkehr, 8010 Graz, Tummelplatz 4, mit dem Auftrag zur Durchführung der Rückübereignung, per E-Mail.
5. das Straßenamt, per E-Mail.
6. das Stadtplanungsamt mit dem Ersuchen, gegenständliche Rückübereignung bei der nächsten Änderung des Flächenwidmungsplanes entsprechend zu berücksichtigen, per E-Mail.
7. die Verkehrsplanung, per E-Mail.

Für den Stadtsenat:

Mag. Dr. Heimo Schamberger eh.

(elektronisch gefertigt)

	Datum	2014-10-07T09:37:51+02:00
	Zertifikat (SN)	CN=a-sign-corporate-light-02,OU=a-sign-corporate-light-02,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Verfahren	urn:publicid:egov.graz.gv.at:AS+bescheid+tb-1.0
	Hinweis	Dieses Dokument ist amtssigniert und kann in der zuständigen Dienststelle der Stadt Graz verifiziert werden.
Signaturwert	PKfwr15Pkib1lnIrFr1UERGZLE3W2G3MilghGzqvNroTMQq1U6LMZSn2s7+8TZGM0qaw3EKFeIdTvawEQeuphm3kZsU9uIm36SmdYVAHo34CRuA+vvGEy0CKvcF4is+bqdGRyuwuBIrXStJw+8q0HU+ah0v8efn6q8dZqzGLKxU=	
Algorithmus	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0	

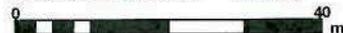


© Magistrat Graz – Stadtvermessungsamt |
Kein Rechtsanspruch aus der Karte ableitbar!



Auszug aus den Katasterdaten der Stadt Graz

Erstellt für Maßstab 1:1.000



Ersteller: Namen eintragen

Erstellungsdatum 15.01.2015

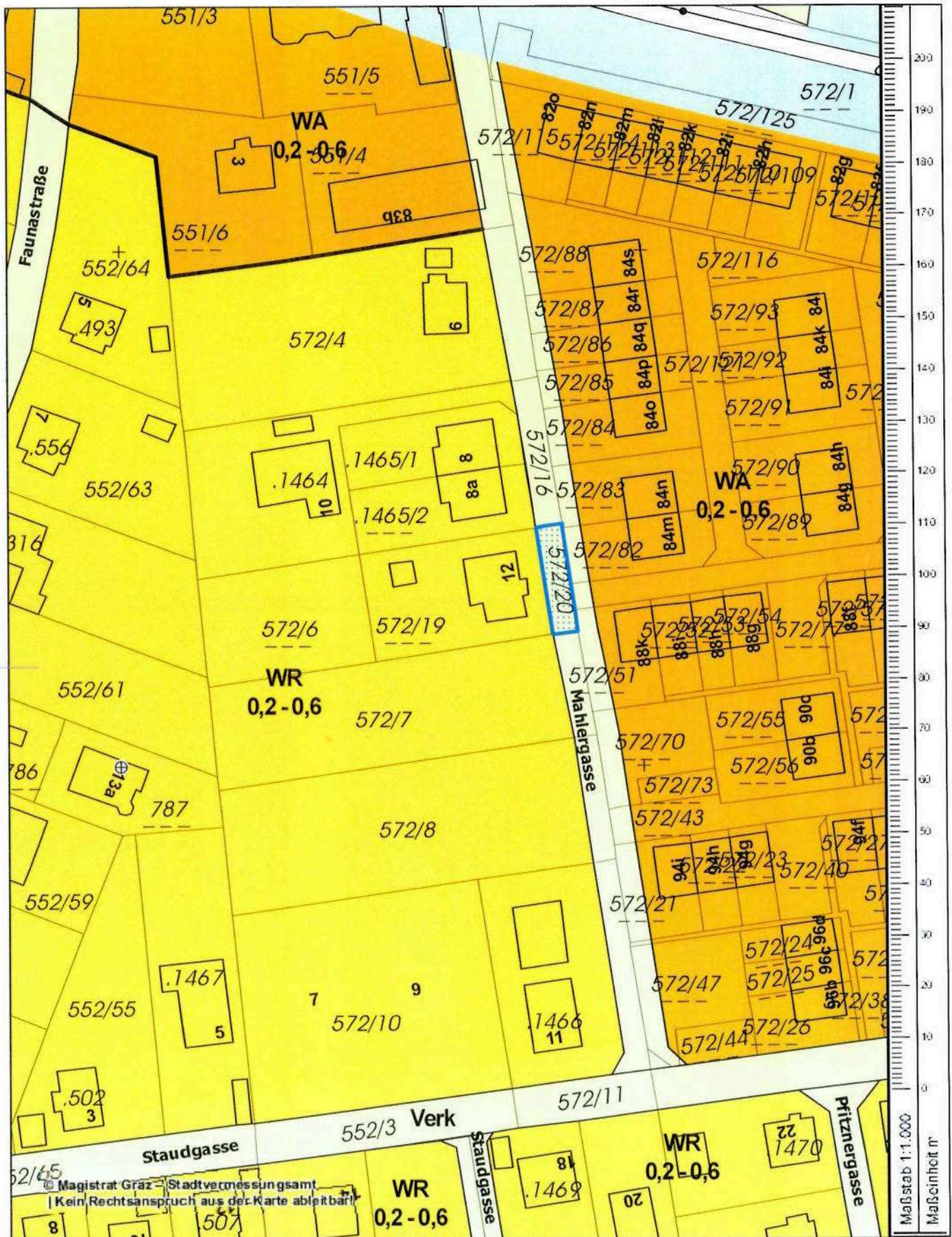
Magistrat Graz - A10/6 Stadtvermessungsamt

A-8011 Graz, Europaplatz 20

© Magistrat Graz - Stadtvermessung | Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten
Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck der Katasterdaten der Stadt Graz.



Stadtplanung



© Magistrat Graz - Stadtvermessungsamt
Kein Rechtsanspruch aus der Karte ableitbar!



Magistrat Graz - A14 Stadtplanung

A-8011 Graz, Europaplatz 20
(c) Magistrat Graz - Stadtvermessung | Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten.
Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan i.d.F. 3.14 der Stadt Graz



Erstellungsdatum 15.01.2015 Ersteller: Namen eintragen Erstellt für Maßstab 1:1.000

Maßstab 1:1.000
Maßeinheit m
-70500
213600

	Signiert von	Peer Katharina
	Zertifikat	CN=Peer Katharina,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-01-28T14:08:50+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Kamper Karl
	Zertifikat	CN=Kamper Karl,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-01-28T16:00:01+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.